

Nieuw Calslagen

Visiedocument



Gemeente Aalsmeer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Februari 2012

Inhoud

DEEL I. PROJECTBESCHRIJVING

1.	Inleiding en doel	4
1.1	Ligging en doel van het project Nieuw Calslagen	4
1.2	Doel Visiedocument	5
1.3	Vervolg traject	5
2.	Algemene informatie	6
2.1	Eigendomssituatie	6, 7
2.2	Cultuurhistorie 'de heerlijkheid Calslagen'	7
2.3	Resultaat van het project	8
2.4	Doelgroep en type koopwoning	8

DEEL II. RUIMTELIJKE CONTEXT NIEUW CALSLAGEN

3.	Stedenbouwkundig	9
3.1	Stedenbouwkundige visie	9
3.1.1	Masterplan Herenweg	9
3.1.2	Nieuw Calslagen	10, 11
3.2	Beeldkwaliteit en welstand	11
3.2.1	Beeldkwaliteit	11
3.2.2	Welstandscommissie	11, 12
3.3	Archeologie	12, 13
3.4	Infrastructuur, ontsluiting en parkeren	13
3.4.1	Dimensionering wegen	13
3.4.2	Aansluiting Herenweg	13, 14
3.4.3	Parkeren	14
3.5	Randvoorwaarden openbare ruimte	14, 15
3.5.1	Openbare inrichting	15, 16
3.5.2	Riolering	16
3.5.3	Kabels en leidingen	16
3.5.4	Afval	16, 17
3.5.5	Afkoop onderhoud	17
3.6	Milieu aspecten	17
3.6.1	Geluid	17
3.6.2	Lucht	17
3.6.3	Duurzaam bouwen	17, 18, 19, 20
3.6.4	Water	20
3.6.5	Flora en faunawet	20
3.6.6	Bodem/hergebruik (secundaire bouwstoffen en grond)	21
3.6.7	Milieuzonering	21
4.	Bestemmingsplan	22

DEEL III. BEHEERSASPECTEN

5	Tijd	23
5.1	Urenplanning realisatiefase	24
5.2	Planning uitvoering project	24
6	Financiën	24
6.1	Grondzaken/antérieure overeenkomsten	24
6.2	Projectadministratie	24
6.3	Kredietaanvraag	24,25
7.	Organisatie	25
8.	Communicatie en participatie	25
8.1	Stedenbouwkundig plan	25
8.2	Co-creatieproces	26

DEEL IV. BIJLAGEN

A.	Indicatieve plankaart/beoogd gebruik met oppervlakten	
B.	Startdocument d.d. mei 2011	
C.	Nota van uitgangspunten d.d. mei 2011	
D.	Stedenbouwkundig plan met bijlagen: - Archeologisch onderzoek, Hollandia, 2011 - Flora en fauna onderzoek, BTL Advies d.d. 2011 - Visie ecologische oevers, BTL Advies d.d. 2011 - Memo duurzaamheid Nieuw Calslagen, W/E Adviseurs, d.d. 2011 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 64, T&A Survey, 2007 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 60A, T&A Survey, 2007 - Nieuw Calslagen, toekomstig erfgoed, Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2011E. Communicatie: 1. Nota van inspraak en beantwoording Stedenbouwkundig plan Nieuw Calslagen 2. Co-creatieproces cultuurhistorie	
F.	Projectadministratie (vertrouwelijk)	

I. PROJECTBESCHRIJVING

1. Inleiding en doel

1.1 Ligging en doel van het project Nieuw Calslagen

Centraal aan het lint van de Herenweg in Kudelstaart, aan de zijde van de Westeinderplassen en rondom het historische kerkhofje Calslagen, ligt een in verval geraakt kassencomplex met een woning en enkele percelen (gras)land. Het kerkhofje is een Rijksmonument dat de plek markeert waar tot begin van de 19^e eeuw de kerk van het dorpje Calslagen heeft gestaan. Het bestaat uit een ommuurd 'begraafplaatsje' met oorspronkelijke grafstenen. Het kassencomplex is eind 19^e eeuw gebouwd op de plek van de oorspronkelijke nederzetting Calslagen.

Van Berkel Aannemers, (mede)eigenaar van de percelen grond rondom het rijksmonument Calslagen, heeft plannen laten uitwerken waarbij op de plaats van voormalig 'ambachtsheerlijkheid' Calslagen een nieuw buurtschapje wordt ontwikkeld met de naam 'Nieuw Calslagen'.



Figuur 1: Situering Calslagen aan de Herenweg

Het doel van het project Nieuw Calslagen is te komen tot de herontwikkeling van de percelen grond direct rondom het Rijksmonument, het kerkhofje Calslagen. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de Belvédère gedachte: *'behoud door ontwikkeling'*. Door de nieuwbouw wordt de historische context van de plek, voormalig ambachtsheerlijkheid Calslagen, versterkt. Aldus is een integraal plan uitgewerkt van 18 woningen wat de cultuurhistorische context zichtbaar maakt, maar ook met een openbare plek aan de Westeinderplassen. In dit kader is het belangrijk al te vermelden dat het oudste huisje van Calslagen en van Kudelstaart, Herenweg 83, zal worden behouden.

In juni 2011 is het Startdocument Nieuw Calslagen vastgesteld door het college en is de Nota van Uitgangspunten Nieuw Calslagen vastgesteld door de raad. Beide documenten zijn toegevoegd als bijlage B en C bij dit Visiedocument. Met vaststelling hiervan is uitgegaan van een buurtschap van maximaal 19 woningen.

Ook heeft het college in juni 2011 het Masterplan Herenweg vrijgegeven voor een inspraakperiode van 1 maand. Het Masterplan verstrekt ondermeer stedenbouwkundige uitgangspunten voor alle bouwplannen langs de Herenweg die in ontwikkeling zijn. De ontwikkeling van Nieuw Calslagen is hierbij opgenomen als een 'vlek'. De verzamelde algemene inspraakreacties zijn verwerkt in het definitieve Masterplan Herenweg dat in december 2011 is vastgesteld door de raad. De inspraakreacties die betrekking hebben op Nieuw Calslagen, zijn zoveel als mogelijk in het Stedenbouwkundig plan en het Visiedocument Nieuw Calslagen verwerkt.

1.2 Doel Visiedocument

In het Visiedocument wordt gedetailleerd beschreven op welke wijze de gemeentelijke uitgangspunten uit het Startdocument (bijlage B) en de Nota van Uitgangspunten (bijlage C) zijn vertaald in het Stedenbouwkundig plan voor Nieuw Calslagen en wordt de financiële haalbaarheid getoetst.

Hiernaast is in het voortraject een inspraakprocedure gevolgd voor zowel het Masterplan Herenweg (globale contouren en uitgangspunten voor Nieuw Calslagen) als het concept Stedenbouwkundig plan Nieuw Calslagen. De Nota van Inspraak en Beantwoording is als bijlage bij het Visiedocument toegevoegd en zo mogelijk verwerkt in de definitieve versie van het Stedenbouwkundig plan.

Met goedkeuring op het Visiedocument geeft de raad commitment over de invulling van de Definitiefase. Het Visiedocument is contracterend om de Ontwerpfase uit te voeren.

1.3 Vervoltraject

Omdat Nieuw Calslagen een kleinschalig project betreft en het Stedenbouwkundig plan al gedetailleerd is uitgewerkt zal spoedig na vaststellen van het Visiedocument de Anterieure Exploitatieovereenkomst afgesloten worden. Nadat de Anterieure Exploitatieovereenkomst is getekend wordt de planologische procedure opgestart die omstreeks december 2012 kan uitmonden in een vastgesteld Bestemmingsplan. Dit Bestemmingsplan zal na een periode van beroep (en indien ongewijzigd) in januari 2013 in werking treden.

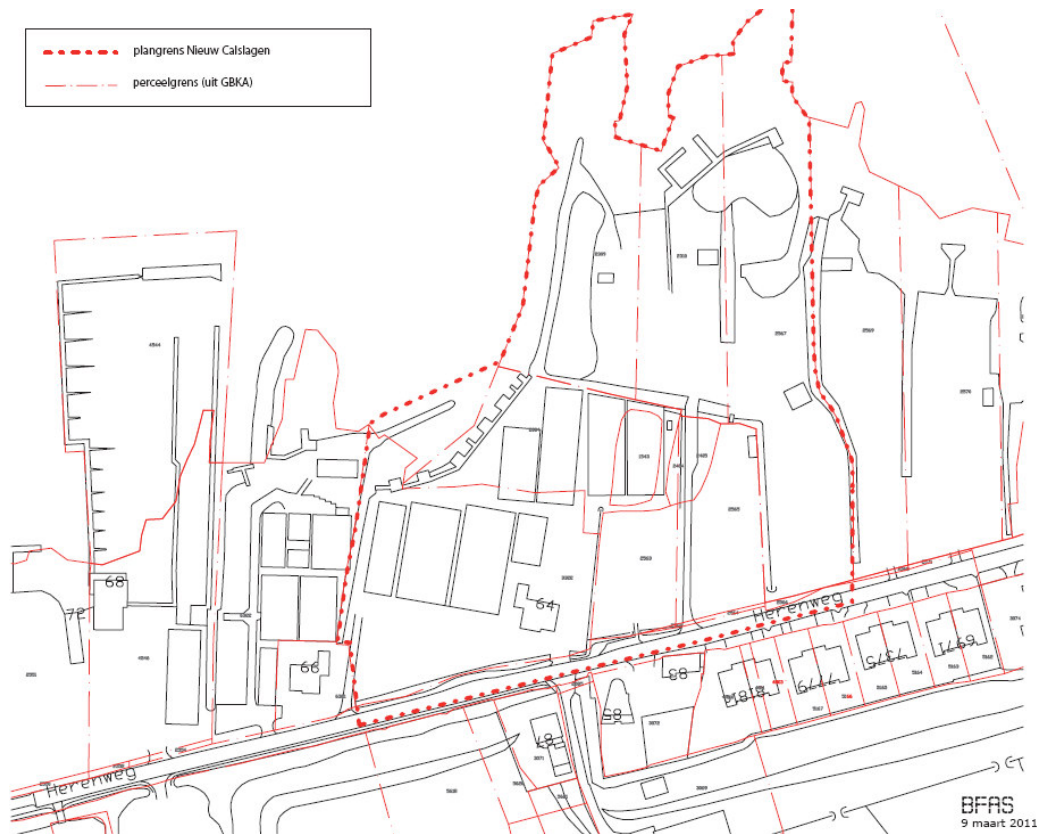
Voor de locatie gelden vanuit het Luchthavenindelingbesluit beperkingen. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (destijds VROM) heeft in 2005 schriftelijk toestemming gegeven om circa 15 woningen bij te bouwen. Voorwaarde was dat de cultuurhistorische situatie goed wordt ingepast in de ruimtelijke ontwikkeling overeenkomstig de Belvédère gedachte. In maart 2011 is een aanvraag voor 19 woningen ingediend waarop door het betreffende Ministerie nog geen besluit is genomen.

Hiernaast loopt nog een dijkprofiel door het projectgebied van Nieuw Calslagen. Enige jaren geleden is bij de herinrichting en verzwaring van de Herenweg de dijk in praktijk al omgelegd naar de Herenweg, maar dit moet nog bevestigd worden in een leggerwijziging met medewerking van zowel het Hoogheemraadschap van Rijnland als Waternet (Waterschap Amstel, Gooi en Vecht).

Instemming vanuit het Ministerie in het kader van het LIB en het Water- en Hoogheemraadschap is voorwaardelijk voor het afronden van de planologische procedure.

2. Algemene projectinformatie

2.1 Eigendomssituatie



Figuur 2: Plangebied Nieuw Calslagen

Het plangebied van Nieuw Calslagen bestaat anno 2012 uit verschillende kadastrale percelen, waarbij de volgende eigenaren in beeld zijn: de gebroeders Kuiper, Van Berkel Annemers, de familie Van der Veldt en de gemeente Aalsmeer. De totale oppervlakte van het plangebied (figuur 2) bedraagt circa 27.500 m². De detaillering van de oppervlakten in relatie tot het toekomstig gebruik is indicatief toegevoegd als bijlage 1, onderstaand zijn enkele relevante oppervlakten toegelicht.

Wieringa Advocaten heeft in de aanloop van dit Visiedocument schriftelijk toegelicht dat de percelen van de gebroeders Kuiper (ca 12.000 m²) worden overgedragen aan Van Berkel Annemers uiterlijk op de laatste dag dat het planologisch besluit voor de beoogde ontwikkeling vastgesteld wordt. De totale oppervlakte van de percelen van Van Berkel Annemers binnen het plangebied van Nieuw Calslagen bedraagt aldus ca 14.000 m². Hiervan is na inrichting ca 8.200 m² uitgifbaar als bouwkaavel, ca 1.450 m² wordt ingericht met (wandel/auto)wegen, het overige gebied betreft dijk, oever en water.

De familie Van der Veldt heeft een grondpositie aan de Westeinderplassen, dit eiland met omringend water bestaat uit een totale oppervlakte van ca 12.000 m², deze percelen zijn relatief groot voor een woningbouwkaavel. In de praktijk draagt het deel groter dan 1.000 m² maar weinig bij aan de waarde van het perceel. Bovendien is een deel van het gebied bestemd als natuur en wordt een deel van het perceel ingericht met een cultuurhistorische verwijzing naar de voormalige Breggevaart. Hierdoor is het vrij te beschikken deel van deze percelen kleiner dan de werkelijke oppervlakte. Voor de aan de oppervlakte gerelateerde afdrachten aan de gemeente hanteren we daarom de gereduceerde oppervlakte van 3.800 m² maar wordt het hele eiland binnen de cultuurhistorische context van Calslagen toegevoegd aan het project gebied van Nieuw Calslagen.

Ten westen van Calslagen ligt aangrenzend gemeentelijk water met daarin twee landtongen, beide landtongen zijn circa 30 tot 40 meter lang. Vanuit de gemeente wordt de meest oostelijke landtong met aangrenzend (gemeentelijk) water ingebracht in het plangebied.

Het Rijksmonument Calslagen beslaat een oppervlak van ca. 1.200 m². De inrichting ervan en die van zijn omgeving wordt geoptimaliseerd en maakt als zodanig deel uit van het plangebied, de eigendomssituatie verandert hiermee niet.

Net buiten het nieuwe buurtschap aan de overzijde van de Herenweg is, op Herenweg 83, een gemeentelijk monument gesitueerd. Deze woning is in particulier eigendom van een derde maar wordt, als referentie van het oude Calslagen, gerestaureerd.

2.2 Cultuurhistorie: ‘de heerlijkheid Calslagen’

De nederzetting Calslagen is omstreeks 1200 ontstaan. Destijds was Calslagen een lintvormige veenontginningsnederzetting op de kruising van de huidige Herenweg en de (verdwenen) Breggevaart. De bebouwing van Calslagen strekte zich uit langs de Herenweg, in die tijd een belangrijke route van Leiden naar Amsterdam. Nabij de kruising van de weg en het water van de Breggevaart bevond zich destijds de Andreaskerk. De fundamenten zijn nu verwerkt in het nog aanwezige Rijksmonument. Ter hoogte van de kerk bevond zich een “verdikking” in het lint door (woon)bebouwing die niet direct aan de Herenweg was gelegen.

Door natte vervening kwam Calslagen in de 17^{de} en 18^{de} eeuw klem te liggen tussen het water. Aan het einde van de 19^{de} eeuw werd de Calslagerpoel drooggemaakt (tegenwoordig bekend als de Zuiderlegmeer) en kwam het oude Calslagen aan de rand van de Westeinderplassen te liggen. Van het dorp was toen al niet veel meer over. De pastorie en een aantal omliggende woningen zijn in 1805 bij een brand deels verwoest, de kerk is rond 1827 afgebroken.



Figuur 3. Calslagen en zijn Andreaskerk, omstreeks 1661

Vanaf de laat 19^{de} eeuw is in Aalsmeer en omgeving de tuinbouw opgekomen. Ook het voormalige Calslagen is bebouwd met kassen. De locatie is nu grotendeels volgebouwd met leegstaande verwaarloosde kassen. De in de bodem aanwezige archeologische resten van het dorp Calslagen zijn hoogstwaarschijnlijk goed geconserveerd door de aanwezige kassen en de veenlaag.

2.3 Resultaat van het project

Wanneer het project is afgerond is rondom het voormalige kerkhofje van Calslagen aan de Herenweg, buurtschap Nieuw Calslagen met 18 woningen gerealiseerd. De cultuurhistorie van deze plek is straks weer zichtbaar. Hiernaast wordt een mooi openbaar uitzichtpunt aan de Westeinderplas gecreëerd en wordt het oudste huisje van Kudelstaart (Herenweg 83) gerestaureerd.

De cultuurhistorie van voormalig 'ambachtsheerlijkheid' Calslagen is straks niet alleen af te leiden uit de architectonische kenmerken en materialisering van de woningen van Nieuw Calslagen, maar ook uit de inrichting van het gebied. Hiernaast wordt de Breggevaart (visueel) terug gebracht in het landschap en worden enkele nostalgische (ophaal)bruggen opgenomen in het plan.

Het voormalige kerkhof van Calslagen en zijn directe omgeving vormt de openbare kern van het buurtschap. De inrichting wordt geoptimaliseerd en er komt een ruimtelijk element als verwijzing naar de kerk die er tot in de 19e eeuw heeft gestaan. Ook wordt de kruising Breggevaart-Herenweg als vanouds weer geaccentueerd. De verdere detaillering van cultuurhistorische elementen in het openbaar gebied is het komende half jaar opgenomen in een 'co-creatieproces' waar bewoners en belangstellenden aan deel nemen. In november jl. heeft daartoe de eerste bijeenkomst plaatsgevonden. De opzet van het co-creatieproces is ten opzichte van die in het Startdocument geactualiseerd en als bijlage bij het Visiedocument opgenomen. De feitelijke realisatie van de elementen vindt plaats tijdens de bouw van de woningen.



Figuur 4: blik op de Westeinderplassen

2.4 Doelgroep en type koopwoning

In het plangebied zijn 18 (koop)woningen opgenomen waarvan op één kavel 2 woningen aan één gebouwd worden (als 2¹ kap woning). De woningen worden op de gebruikelijke wijze verkocht. Gezien de situering aan de Westeinderplassen en daarmee de raakvlakken met het water is de woonwijk aantrekkelijk voor waterliefhebbers. De woningen hebben een hoge bouwflexibiliteit. De woningen worden dan ook, binnen de randvoorwaarden van het Stedenbouwkundig plan, volledig afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoner(s). Ook een alternatieve woonvorm zoals bijvoorbeeld een kangoeroewoning is goed inpasbaar, waardoor ook een gemengde woonvorm (2 generaties op één perceel) tot de mogelijkheden behoort. Een kangoeroewoning is één woning met daarbinnen 1 of 2 huishoudens die min of meer zelfstandig functioneren en die verbonden zijn door een zorgbehoefte en/of biologische band. Hier wordt in 2012 beleid voor opgesteld.

Alle woningen vallen vanwege hun vormgeving en situering in het top segment en hebben een prijsstelling van indicatief € 800.000 (2¹ kap) tot € 1,5 miljoen (vrijstaande villa).

Mede in het licht van de huidige woningmarkt geldt geen specifieke doelgroep. Als uitgangspunt wordt het handboek Woonkeur / Nationaal Certificaat voor nieuwbouwwoningen (Stichting SKW) gehanteerd. De te bouwen woningen en bijbehorende woonomgeving voldoen op grond daarvan minimaal aan de in het basispakket geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast zijn de woningen voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

3. Ruimtelijke context Nieuw Calslagen

3.1 Stedenbouwkundige visie, uitgangspunten

3.1.1 Masterplan Herenweg

Op 8 december 2011 is het Masterplan Herenweg vastgesteld door de raad. Het Masterplan Herenweg is een landschappelijke visie op de (omgeving van) de Herenweg met de volgende doelen:

- een ruimtelijke onderbouwing voor het toevoegen van individuele woningen in het bestaande lint met behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteiten van de Herenweg;
- een onderlegger voor het verkrijgen van toestemming bij het Ministerie van VROM voor het toevoegen van woningen in zone 4 van het Luchthavenindelingbesluit;
- een stedenbouwkundig toetsingskader voor nieuwbouwinitiatieven aan de Herenweg, inclusief Nieuw Calslagen;
- richting geven aan de ontwikkeling van groen, water en recreatie in de (omgeving) van de Herenweg inclusief een landschappelijk verantwoorde inpassing van het grond- en baggerdepot.

In het Masterplan zijn stedenbouwkundige/architectonische randvoorwaarden geformuleerd als basisprincipe voor toekomstige nieuwbouw langs de Herenweg. Dit geldt voor zowel de losse bouwinitiatieven als voor woningen binnen het project Nieuw Calslagen. Het doel van een dergelijk toetsingskader is het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving aan de Herenweg in zijn geheel.

Nieuw Calslagen valt binnen het Masterplan onder Categorie 3: woonbebouwing rondom het begraafplaatsje op basis van de Belvédèregedachte, in totaal maximaal 19 woningen. De volgende uitgangspunten zijn hiertoe in het Masterplan opgenomen:

- Bouwmassa (waaronder goot- en bouwhoogte) geïnspireerd op het gemeentelijk monument, Herenweg 83;
- Vrijstaande woningen op erven;
- Verspringingen in de rooilijn, geen gesloten straatwanden;
- Bebouwing in de lengterichting van de kavel;
- Zadeldaken, geen platte- of lessenaardaken;
- Lage bouwhoogte, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter;
- Hoge bouwhoogte, goothoogte maximaal 4 meter, nokhoogte maximaal 8 meter;
- Bijgebouwen, goothoogte maximaal 3 meter, nokhoogte maximaal 6 meter;
- Gebruik van duurzame materialen, geen kunststof;
- Gebruik van bouwmaterialen die refereren aan agrarische- en tuinbouwfuncties;
- Refereren aan structuur, techniek en ritmiek van kassenbouw;
- Variatie in bouwhoogtes en volumes;
- Differentiatie in typen;
- Parkeren op eigen erf, uit het zicht;
- Geen gebouwde erfscheidingen langs de Herenweg;
- Architectonische uitwerking op basis van de Belvédèregedachte.

Deze voorwaarden zijn verwerkt in het Stedenbouwkundig plan.

3.1.2 (Cultuurhistorische) kwaliteiten

Buurtschap Nieuw Calslagen omvat in totaal 18 woningen op 16 kavels. Hiervan staan 2 woningen op een eiland in de Westeinderplassen en wordt 1 kavel in principe bebouwd met een dubbele woning (uitgevoerd als 2[^]1 kap). Nieuw Calslagen onderscheidt zich van de rest van de woningen aan het lint van de Herenweg door zijn dichtheid en de korrel van de woningen. Het Stedenbouwkundig plan is met de nodige bijlagen bijgevoegd als bijlage D.

- Algemeen

Met het project Nieuw Calslagen wordt vorm gegeven aan een 'nieuwe heerlijkheid' aan de Herenweg in Kudelstaart. De cultuurhistorie van het middeleeuwse dorpje Calslagen wordt weer zichtbaar, het cultuurerfgoed wordt ingebed in het stedenbouwkundig plan. De situering aan de Westeinderplassen is anno 2012 van een bijzondere kwaliteit.

De laatst bestaande woning van het voormalige Calslagen, de 'arbeiderswoning' op Herenweg 83, heeft model gestaan voor het woningtype. Maar ook de glazen kassen die nu in het plangebied aanwezig zijn hebben een rol gespeeld bij de keuze van materiaalgebruik en (dak)constructies van nieuwe woningen.

De volgende cultuurhistorische elementen zijn in het plan betrokken:

- De Breggevaart en het voormalige kruispunt op de Herenweg, de historische handelsroute van Amsterdam naar Leiden;
- De (omgeving van) het voormalige kerkhofje van Calslagen, een Rijksmonument;
- De arbeiderswoning op Herenweg 83, een gemeentelijk monument.

Omdat het eiland van de familie Van der Veldt ook betrokken is in de planontwikkeling 'klopt' ook het zicht op Nieuw Calslagen vanaf de plas. Het eiland wordt verbonden met het vasteland via 2 (historische) ophaalbruggen.

- Breggevaart en beleefbaarheid Westeinderplassen

De Breggevaart wordt weer teruggebracht in het landschap vanaf de Herenweg tot aan de Westeinderplassen. Dit levert, naast historische waarde, ook een extra doorzicht op naar de Westeinderplassen.

De kruising tussen de historische handelsroute die de Herenweg vanouds kenmerkte en de Breggevaart wordt in de weg gemarkeerd met wellicht een afwijkende materialisatie en/of tekens in het wegdek. In het Stedenbouwkundig plan zijn randvoorwaarden opgenomen. De verdere uitwerking maakt deel uit van het co-creatieproces (zie bijlage E). De realisatie wordt verankerd in de anterieure exploitatie overeenkomst.

Net zoals in het oorspronkelijke dorpje Calslagen wordt langs de Breggevaart een openbaar wandelpad aangelegd. Dit wandelpad leidt langs het kerkhofje via een nostalgische (ophaal)brug naar een kade aan de Westeinderplassen. Deze openbare plek biedt aan recreanten en bewoners een rustpunt en de mogelijkheid om de Westeinderplassen direct te beleven. In het Stedenbouwkundig plan zijn randvoorwaarden opgenomen. De verdere uitwerking maakt deel uit van het co-creatieproces. De realisatie wordt verankerd in de anterieure exploitatie overeenkomst.

- De omgeving van het kerkhofje van Calslagen

(De omgeving van) het kerkhofje van Calslagen is gemeentelijk eigendom en blijft dat ook. In 1976 is het kerkhof zelf door Stichting 'Oud Aalsmeer' gerestaureerd.

Feitelijk vormt deze plek het hart van Nieuw Calslagen en door de aanwezigheid van het Rijksmonument een tastbare herinnering aan het verleden. De ruimtelijke uitstraling van deze plek is van invloed op het gehele gebied. Het ruimtelijk element nabij het Rijksmonument geeft uitdrukking aan de eeuwenoude geschiedenis van de plek en wordt een oriëntatiepunt aan de Herenweg (wandel, fiets en vaart). Het object zal een nieuwe toegang tot het Rijksmonument geven, de oude (historische) benadering van de plek wordt daarmee hersteld en vervult een informatieve waarde. Om het totaalbeeld 'kloppend' te krijgen wordt een landschapsbureau via het co-creatieproces betrokken bij de nadere uitwerking van het terrein.

Architectonische randvoorwaarden:

- de richting van het object is verticaal;
- het object maakt een nieuwe toegang tot het monument;
- het object is ook 's avonds herkenbaar;
- het object verwijst naar de eeuwenoude geschiedenis van de plek;
- het object wordt uit duurzame materialen opgebouwd.

De verdere detaillering van het ruimtelijk element maakt deel uit van het co-creatieproces. De realisatie wordt verankerd in de anterieure exploitatie overeenkomst.

- Herenweg 83: de voormalige arbeiderswoning, een gemeentelijk monument

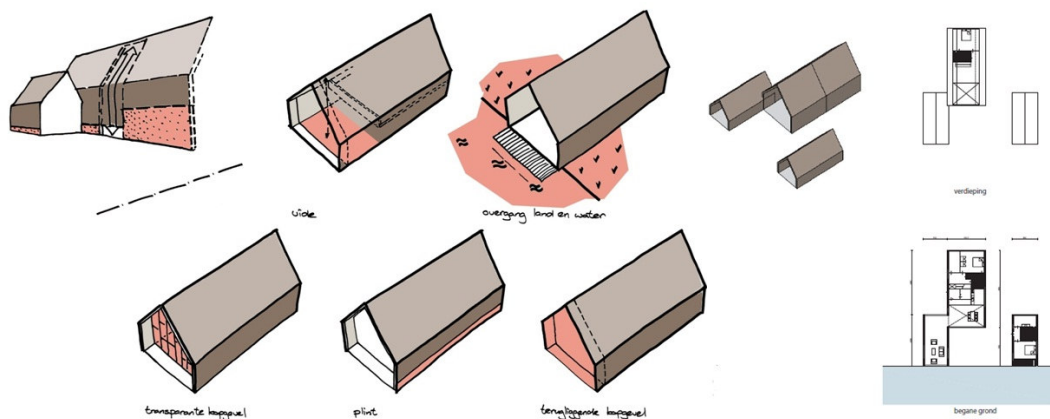
De laatste, bestaande woning van voormalig buurtschap Calslagen, Herenweg 83, is een gemeentelijk monument. Het woonhuis verkeert in een zeer slechte bouwtechnische staat. De korrel van het huisje heeft als uitgangspunt gediend voor het ontwerp van toekomstig buurtschap Calslagen, behoud van het huisje is in feite belangrijk.

De woning wordt inwendig en aan de buitenkant gerestaureerd en blijft in gebruik als woonhuis. Over de restauratie worden separate afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar van Nieuw Calslagen en de eigenaar van het pand. De restauratie van het pand wordt als uitgangspunt opgenomen in de anterieure exploitatie overeenkomst.

3.2 Beeldkwaliteit en welstand

3.2.1 Beeldkwaliteit

In Nieuw Calslagen worden woningen gebouwd waarin in de architectuur wordt verwezen naar het oorspronkelijke lintdorp, met als uitgangspunt de korrel van het oudste huisje, Herenweg 83. Met deze korrel als uitgangspunt wordt een grote diversiteit aan woningen geboden en zijn uiteenlopende variaties mogelijk in woningtype en opbouw.



Figuur 5. De korrel van het oudste huisje van Kudelstaart

De ruimtelijke kwaliteit van het plan komt terug doordat per perceel een maximaal te bebouwen percentage van de kavelgrootte geldt van 40%. Binnen een vooraf gedefinieerd bouwvlak beslaat vervolgens het grootste bouwvolume een oppervlak met percentage van 25% en het kleinste volume een percentage van 15%. In het Stedenbouwkundig plan wordt dit verder toegelicht.

3.2.2 Welstandscommissie

Op 12 september 2011 heeft de architect BFAS het woningbouwproject, de bouw van 18 woningen vormend buurtschap Calslagen op de locatie van een nog te slopen kassencomplex, gepresenteerd in een vooroverleg met de Welstandscommissie. Hiernavolgend is het verslag van de bevindingen van de Welstandscommissie weergegeven.

De typologie van het tegenovergelegen bestaande huisje is uitgangspunt voor de nieuwe woningen. De nieuwe woningen bestaan uit een bouwmassa, als van deze oude woning, waaraan eenzelfde vorm in een grotere maat wordt toegevoegd. De toekomstige bewoners krijgen invloed op de plaatsing van de woningen op de kavels binnen aangegeven marges. De aangegeven bouwmassa's en de kaprichingen van de hoofdbouw zijn vastgelegd. De commissie is van mening dat de zorgvuldige aanpak en hoofdopzet van het plan passend is in deze omgeving en aansluit bij het eerder aangeleverde concept beeldkwaliteitplan.

De commissie adviseert bij de uitwerking van het plan garages, carports en dakkapellen of opbouwen te ontwerpen en na te denken over het planmatig voorkomen van ongewenste ontwikkelingen in de toekomst.

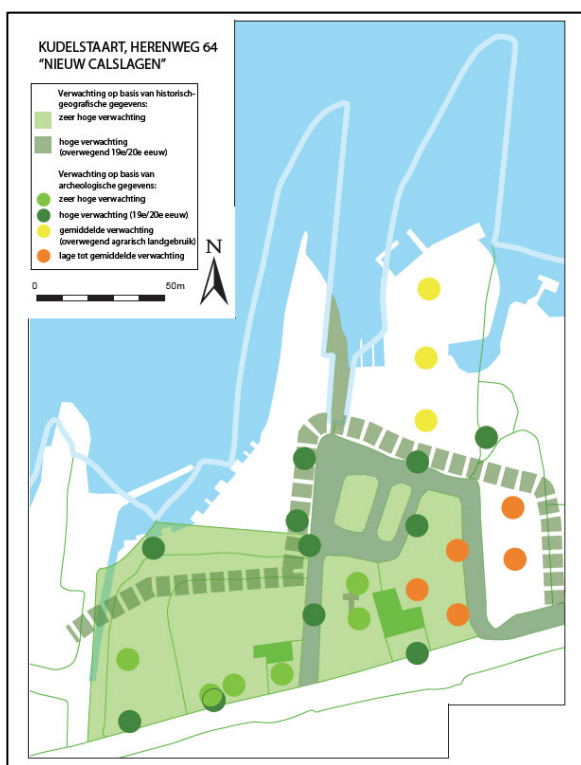
De Welstandscommissie geeft bij het vooroverleg aan akkoord te zijn op hoofdlijnen. Uiteindelijk wordt het bouwplan tijdens de bouwvergunningprocedure definitief beoordeeld. Het advies van de Welstandscommissie om carports, garages en eventueel dakkapellen mee te ontwerpen wordt door de architect verwerkt in de catalogus die aan potentiële kopers wordt aangeboden.

3.3 Archeologie

De oorspronkelijke plek van Calslagen is op de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Holland aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Het archeologisch onderzoek op de plek van Nieuw Calslagen wordt in fasen uitgevoerd in samenwerking met de Cultuur Compagnie Noord Holland (voormalig Cultureel Erfgoed NH). Op dit moment is fase 1 (literatuuronderzoek) en fase 2 (booronderzoek) uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd bij het Stedenbouwkundig plan (Bijlage D) en onderstaand samengevat.

Fase 1 en 2

Uit het archeologisch booronderzoek, dat in 2011 door Hollandia Archeologen is uitgevoerd, blijkt dat Calslagen als lintdorp aan de Herenweg in de gemeente Aalsmeer al vanaf de 12^e/13^e eeuw is bewoond. In de vochtige veenbodem zijn archeologische resten van het dorp en de bewoners goed bewaard gebleven.



Figuur 6: archeologische verwachting kaart

- Groene stippen: archeologische vondsten in de boringen

Uit de boringen is gebleken dat in de ondergrond van Calslagen twee verhogingen uit de middeleeuwen liggen. Deze terpen zijn vermoedelijk vanaf de 12^e eeuw bewoond. Eén van de terpen lag op de plaats waar later de kerk werd gebouwd. Van een woonhuis op één van de terpen is mogelijk de haardplaats in de boringen herkend. Het huis lag circa 20 meter van de Herenweg.

Om de kerk ligt kerkhofgrond met botmateriaal, zoals blijkt uit de boringen. Deze grond werd ook aangetroffen buiten de grenzen van het perceel waar de kerk op staat. Bij de bouw van de kassen is destijds overigens ook al botmateriaal aangetroffen. Hoe groot het kerkhof precies was, zal blijken uit het archeologische vervolgonderzoek door middel van proefsleuven. De groene stippen wijzen ook op een aantal gedempte sloten en de deels gedempte Breggevaart, waar vermoedelijk de resten van de houten sluis in liggen.

- Groen geblokte stippellijn: kade of voetpad

Uit de boringen kwam een pad of kade naar voren die ook op een 19^e-eeuwse kaart staat. Op die kaart uit 1855 vormt de kade de grens tussen Calslagen en de Westeinderplas.

- Gele stippen: agrarisch achterland van Calslagen

Op het achterste deel van Calslagen, buiten de kade, zijn sporen gevonden van agrarisch landgebruik.

- Oranje stippen: verstoring van de ondergrond

Een deel van de terpen van Calslagen bleek in een eerder stadium geëgaliseerd te zijn, deze handeling zal de archeologische resten hebben aangetast.

- Lichtblauwe lijnen: jongere contour

De lichtblauwe lijnen in de Westeinderplas geven de contouren van Calslagen aan rond 1820. In de parallelle lijnen zijn de legakkers, waar het veen op werd gelegd, herkenbaar.

Fase 3

In de 3^e fase, het proefsleuvenonderzoek, zal blijken of de verwachtingen uit de boringen kloppen. Veel vragen die voortkomen uit het booronderzoek worden dan beantwoord. Deze fase wordt zoveel als mogelijk al in 2012 opgepakt. Zo wordt in deze fase bekend hoe groot het kerkterrein was, waar de kerktoren precies stond en hoe men op de terpen woonde. Op basis van dit sleuvenonderzoek kan een Plan van Aanpak voor het feitelijke archeologisch onderzoek worden uitgewerkt dat, nadat de kassen geheel zijn gesloopt, wordt opgepakt. Fase 3 wordt uitgevoerd in samenspraak met Cultuur Compagnie NH, waarbij de gemeente bevoegd gezag is.

Belangrijk aandachtspunt bij het archeologisch sleuvenonderzoek is dat de archeologische vondsten veilig gesteld worden om uiteindelijk ten toon te worden gesteld. Tijdens het onderzoek zelf wordt het onderzoeksgebied dan ook goed afgesloten, het gebied is dan niet openbaar toegankelijk. De archeologische vondsten kunnen uiteindelijk en desgewenst in samenwerking met Stichting Oud Aalsmeer op een tijdelijke expositie in Aalsmeer ten toon worden gesteld. Uiteindelijk worden archeologische vondsten opgeslagen in het Noord-Hollands archief te Wormer.

3.4 Infrastructuur, ontsluiting en parkeren

3.4.1 Dimensionering wegen

Om de beoogde kleinschalige en dorpse uitstraling rond het Rijksmonument te bereiken heeft de ontwikkelaar gekozen voor een smal wegprofiel dat afwijkt van de richtlijn Duurzaam veilig. In de keuze van de verschillende wegprofielen is vanuit dit beeldkwalitatieve oogpunt gekozen voor een wegprofiel van max. 3.40 m. Daar waar sprake is van tweerichtingsverkeer zorgen echter passeerstroken voor een passeermogelijkheid.

3.4.2 Aansluiting Herenweg

Het plangebied wordt centraal ontsloten op de Herenweg; een 30 km- zone. De verschillende wegen vanuit het plangebied die aansluiten op de Herenweg dienen volgens de CROW normen te worden ingericht. De aansluiting(en) op de Herenweg wordt ingericht als gelijkwaardig

kruispunt, waarbij elk kruispunt als suggestief plateau wordt ingericht. Het gebied heeft aldus de functie van een verblijfgebied/openbaar gebied en hoort dit ook uit te stralen.

Voorts zijn geen extra maatregelen noodzakelijk aan de Herenweg voortvloeiende uit de, door ontwikkeling van het plangebied, toegenomen verkeersintensiteit. De toevoeging van woningen langs de Herenweg (18 woningen vanuit Nieuw Calslagen en in totaal circa 35 voor de gehele Herenweg) heeft per etmaal een minimale invloed op het totaal aantal verkeersbewegingen. Uitgaande van 4-6 verkeersbewegingen per dag komt de totale toename uit op ca 200 extra verkeersbewegingen. Deze toename kan de Herenweg aan. De intensiteit is op dit moment naar schatting 7.400 verkeersbewegingen per etmaal.

3.4.3 Parkeren

In het AVVP is voor nieuw te bouwen woningen in het duurdere segment (> 110 m²) voor het gebied buiten het centrum een parkeernorm van 2,1 per woning voorgeschreven. Een garage en opstelplaats op eigen terrein wordt hierbij als één parkeerplaats berekend.

Binnen Nieuw Calslagen worden per woning (18 woningen) minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd (38 in totaal). Voor het openbaar parkeren van bezoekers worden 3 parkeerstroken aangelegd van grastegels. Hiermee ontstaan binnen het plangebied 9 extra parkeerplaatsen. De parkeerstroken worden als parkeermogelijkheid benut en kunnen ook dienst doen als passeerstrook. De 'visuele' wegbreedte, ook ter plaatse van deze stroken, blijft daardoor echter smal. Aan de Herenweg blijven daarnaast nog 2 bestaande parkeerplaatsen behouden.

In totaal zijn dus 11 parkeerplaatsen voor bezoekers in en direct aangrenzend aan het plangebied aanwezig.

3.5 Randvoorwaarden openbare ruimte

Het openbare gebied van Nieuw Calslagen bevat ondermeer de volgende onderdelen:

- (auto)wegen met de nodige inrichting (verlichting etc.);
- openbare parkeerplaatsen;
- een wandelpad;
- een (handmatig bediende) ophaalbrug;
- een groene kade met zitelement aan de Westeinderplassen;
- (deels) een watergang (Breggevaart) ;
- diverse oeverconstructies;
- het kerkhofje van Calslagen in een groene omgeving;
- enkele ruimtelijke elementen in het verticale dan wel het horizontale vlak.

Beide bruggen naar het eiland van familie Van der Veldt worden particulier eigendom, inclusief een kort stukje weg ernaar toe.

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat het openbaar gebied in principe wordt ondergebracht bij de Vereniging van Eigenaren tenzij er goede argumenten zijn om dit niet te doen. Binnen de fase van het Visiedocument heeft ten aanzien van de eigendomssituatie (en daarmee samenhangende consequenties) een nadere overweging plaatsgevonden. Aspecten als aansprakelijkheid, onderhoud en handhaving leveren naar verwachting in relatie tot een Vereniging van Eigenaren, onoverkomelijke onzekerheden en onduidelijkheden op voor de toekomst. Er is dan ook uiteindelijk voor gekozen om het openbaar gebied van Nieuw Calslagen niet bij de Vereniging van Eigenaren onder te brengen maar bij de gemeente zelf, zodat het reguliere onderhoud, de handhaving en eventuele aansprakelijkheid eenduidig wordt vastgelegd en behouden. Dit levert de meest stabiele toekomstsituatie op. De openbare delen van het gebied worden dan ook na realisatie overgedragen aan de gemeente.

Het gemeentelijk basisdocument "Leidraad Inrichting openbare ruimte" (LIOR) geldt bij de aanleg van het openbaar gebied als richtlijn. Het document bevat overwegend technische bepalingen en minimum eisen voor o.a.: matenplan, begeleiding, bestek, trillingshinder, waterhuishouding, verharding, bruggen, openbare verlichting, straatmeubilair, nood- en hulpdiensten, oplevering en nazorg.

Voor Nieuw Calslagen wordt voorafgaand aan de anterieure overeenkomst nog aanvullend een "Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Nieuw Calslagen" opgesteld waarin de detaillering van het openbare gebied in het toekomstige buurtschap nader is gedetailleerd en afgestemd. Voor het beheer en onderhoud van de openbare buitenruimte wordt uitgegaan van gebruikelijke materialen in de gemeente Aalsmeer. Hierbij wordt gelet op duurzaamheid waarbij levensduur, onderhoudsnoodzaak en hergebruik van betekenis zijn. Zo zijn bestratingsmaterialen zoveel mogelijk een gebakken product. Zijn oevers, groenstroken en hagen in openbaar gebied goed toegankelijk voor onderhoudsmaterieel en wordt voor de openbare verlichting een keus gemaakt uit een aantal standaardtype masten en armaturen. Als de (bijzondere) inrichting van het openbare gebied eventueel extra onderhoud- of beheerkosten met zich meebrengt ten opzichte van de LIOR worden daarover met de ontwikkelaars, in overleg met het cluster beheer, aanvullende prijsafspraken gemaakt. Dit wordt vervolgens opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De totale buitenruimte met ondergrondse en bovengrondse infrastructuur zal op enig moment al dan niet gefaseerd worden overgedragen naar het regulier beheer en onderhoud van de gemeente. De planning daaromtrent wordt eveneens opgenomen in de anterieure overeenkomst.

3.5.1 Openbare inrichting

Voor de inrichting van (onderdelen uit) het openbaar gebied gelden de volgende uitgangspunten, voor zover niet strijdig met het LIOR.

Masterplan Herenweg

In het Masterplan Herenweg zijn voor het openbaar gebied in Nieuw Calslagen de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De inrichting van de publieke openbare ruimten moet naadloos aansluiten op die van de Herenweg.
- De wegprofielen zijn eenvoudig van opzet en krijgen een uitvoering van gebakken klinkers.
- De waterranden dienen door het hele plan heen uniform te worden uitgevoerd met een natuurvriendelijke oever in combinatie met een houten beschoeiing. Ook de mogelijke passantensteiger kan worden uitgevoerd in hout.
- Alle overgangen openbaar - privé maken ook bij Nieuw Calslagen deel uit van het landschap en het ecologische perspectief van de Herenweg. Alle erfscheidingen worden daarom uitgevoerd in levend groen materiaal in de vorm van groene hagen met een maximale hoogte van 1,50 meter.
- Het straatmeubilair dient terughoudend en vanzelfsprekend te zijn en te bestaan uit een familie van elementen, duurzaam en met een neutrale kleur.

Kunstwerken

Op en rondom de kern van het plangebied, het rijksmonument en zijn naaste omgeving, is een groengebied voorzien en een kunstzinnig element. Hiernaast is een kunstzinnig zitelement voorzien aan de kade.

Voorwaarden die de toezichthouder van openbare ruimte en gebouwen aan de (kunstzinnige) elementen in het openbaar gebied meegeeft zijn als volgt:

- **Kunstwerk 1**

Kunstwerk 1, globaal in het Stedenbouwkundig plan gesteld: een ruimtelijk element dat symbool staat voor de oude kerktoren. Het kunstwerk moet ook 's avonds zichtbaar zijn en richt zich in verticale richting.

- Het kunstwerk moet niet opklimbaar zijn, indien dit wel de bedoeling is moet aan veiligheidseisen worden voldaan (preventie tegen vallen --> Bouwbesluiteisen). N.B.: Als het kunstwerk opklimbaar dient te zijn is deze meer aan slijtage onderhevig.
- Het kunstwerk moet bereikbaar zijn voor onderhoud aan het kunstwerk in de hoogte en rondom (ruimte voor een steiger, hoogwerker, e.d.) en niet beschadigd worden door bijvoorbeeld maaien.

- Afhankelijk van de hoogte en het gewicht van het kunstwerk moet er een fundering worden gemaakt zodanig een geheide constructie. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen).
- Maak gebruik van onderhoudsarm materiaal (kunststoffen, RVS, staal, divers houtsoorten).
- Rekening houden met vandalisme (graffiti, brandstichting, sloop) bij keuze van het materiaal.
- Indien het kunstwerk beschutting tegen wind en regen geeft kan dit tot een hangplek leiden.
- Het kunstwerk dient als toegang tot het monument, hierbij moet rekening worden gehouden met toegankelijkheid (breedte en hoogte) tot het monument (bijvoorbeeld voor onderhoud aan het monument of openbare ruimte).
- Als randvoorwaarde wordt ook aangegeven dat het kunstwerk in de avondsituatie herkenbaar is. Als dit met verlichting wordt gedaan moet rekening worden gehouden met elektravoorziening, energiekosten en onderhoudskosten aan de verlichting.
- Het kunstwerk moet een transparante en open structuur krijgen in verband met veiligheid en vandalisme.

- **Kunstwerk 2**

Kunstwerk 2, globaal gesteld: een zitobject aan de openbare kade met beschutting tegen wind en eventueel regen.

- Een zitobject is aan meer slijtage onderhevig, er moet dus goed worden nagedacht over de keuze van het materiaal.
- Er wordt aangegeven dat het zitobject beschutting tegen wind en eventueel tegen regen. Let op dat dit geen 'ideale' hangplek tot gevolg heeft, wat weer samen hangt met een verhoogde vandalismegevoeligheid.

Bij het kunstwerk moet ook met de punten genoemd bij kunstwerk 1 rekening worden gehouden.

Groen

Inrichtingseisen die door het cluster beheer worden meegegeven aan met name (de omgeving van) het kerkhofje zijn als volgt. Rondom het kerkhof staan diverse bomen 'op leeftijd' die behouden moeten blijven. Mede in het licht hiervan gelden de volgende randvoorwaarden:

- verbreedt de Breggevaart niet aan de bomenzijde.
- voeg geen verharding toe onder boomkruinen.
- geen peilverandering van de Breggevaart meer dan 10 cm.

3.5.2 Riolering

Op dit moment is de bedrijfszekerheid van het bestaande drukriool van de Herenweg maar net voldoende voor de bestaande aansluitingen. De woningen van het project Nieuw Calslagen kunnen hier niet bij aangesloten worden en krijgen een eigen onafhankelijk rioolsysteem naar de vrij verval riolering in de Gaffelstraat.

Uitgangspunt voor het buurtschap zelf is een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater (van daken, gevels en voetpaden) wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlakte water. Voor matig verontreinigde oppervlakten (wegen) dienen zuiverende voorzieningen te worden aangebracht.

3.5.3 Kabels en leidingen

De ontwikkelaar dient rekening te houden met de aanwezigheid van kabels en leidingen en de daaraan verbonden beperkingen. Kosten voor het om- en/of aanleggen van reeds bestaande kabels en leidingen zijn voor de ontwikkelaar(s).

In rechtstreeks overleg met NUTS bedrijven dient bepaald te worden of uitbreiding van de capaciteit van het bestaande stelsel (telefoon, etc.) nodig is.

3.5.4 Afval

Elke woning krijgt de beschikking over een afvalbak voor rest- en GFT afval. Bij de inrichting van de openbare ruimte worden aan de Herenweg 2 opstelplaatsen gerealiseerd vanwaar de rolcontainers worden geleegd. Binnen het plangebied wordt voldaan aan de norm van 75 meter tussen woning/perceel en opstelplaats.

In de openbare ruimte worden voorts afvalbakken aangebracht welke regulier door de gemeente worden geleegd.

3.5.5 Afkoop onderhoud

Aangezien het openbaar gebied (1.450 m²) wordt overgedragen naar de gemeente wordt in de anterieure overeenkomst een onderhoudstermijn opgenomen van 100% beheer openbare ruimte (16,78/m²).

Samenhangend met de cultuurhistorische context zal de LIOR wellicht niet voor alle aspecten voldoende bewegingsvrijheid bieden om tot een keuze te komen. In die gevallen wordt gemeenschappelijk naar een passende oplossing gezocht. De inrichting van het openbaar gebied brengt bijvoorbeeld voor de openbare verlichting wellicht extra beheer- en onderhoudskosten met zich mee ten opzichte van de LIOR. Over deze aspecten vindt nog overleg plaats met het cluster Beheer. Zonodig worden extra kosten voor onderhoud en beheer opgenomen in de Anterieure overeenkomsten en aldus bij de ontwikkelaars in rekening gebracht.

3.6 Milieu aspecten

3.6.1 Geluid

De wettelijke maximum snelheid op de aangrenzende Herenweg is 30 km-uur. Dit betekent dat akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege verkeerlawaai in beginsel niet noodzakelijk is.

Volgend uit de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu verleende verklaring van geen bezwaar voor het bouwen binnen de Lib-zone 4 (voorlopig gebaseerd op die uit 2005 voor 15 woningen), moeten de woningen aan de volgende geluidseisen voldoen:

- de binnenwaarde van de te realiseren woningen mag maximaal 35 dB(A) bedragen;
- de toekomstige eigenaren en bewoners van de te realiseren woningen dienen er nadrukkelijk op te worden gewezen dat vanwege de ligging van de woningen binnen de geluidscontouren van de Luchthaven Schiphol, de geluidsbelasting dientengevolge dient te worden geaccepteerd.

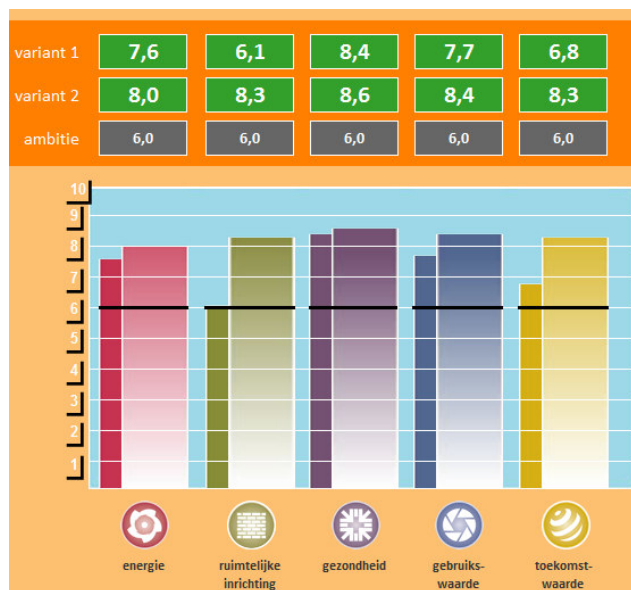
Volgens het huidige Bouwbesluit zijn vanaf 36 Ke extra geluidwerende maatregelen aan de toekomstige woningen noodzakelijk. Volgend jaar juli treedt het nieuwe Bouwbesluit in werking, waarmee de geluidweringseisen voor luchtvaartlawaai veranderen.

3.6.2 Lucht

Een luchtonderzoek maakt deel uit van de procedure van de planologische procedure.

3.6.3 Duurzaam bouwen

Zowel opdrachtgever/ontwikkelaar Van Berkel Aannemers als de gemeente Aalsmeer hechten aan duurzame ontwikkeling van de wijk Nieuw Calslagen. Van Berkel Aannemers heeft dan ook aan W/E Adviseurs advies gevraagd voor de mate waarin duurzaamheid in het Stedenbouwkundig plan Nieuw Calslagen kan worden geoptimaliseerd. W/E adviseurs hanteert hiervoor de GPR-systematiek (generieke praktijkrichtlijn). Het computerprogramma GPR is een gangbaar instrument om de energieprestatie van een gebouw door te rekenen. Hiernaast wordt met GPR inzicht verkregen in de duurzaamheid van aspecten als ruimtelijke inrichting (o.a. grondgebruik, natuur en water), de gebruikskwaliteit (functionaliteit en belevingswaarde) en de toekomstwaarde (o.a. flexibiliteit) van het plan. De adviezen van W/E zijn zoveel als mogelijk verwerkt in en toegevoegd aan het Stedenbouwkundig plan. Hiernavolgend is kort in gegaan op de verschillende onderdelen.



Figuur 7: Scoretabel GPRS

- Energieprestatie

De in de Nota van Uitgangspunten gestelde ambitie voor de energieprestatie op bouwplanniveau is zeer hoog: EPC \leq 0,15. Indien deze ambitie wordt gerealiseerd is de prestatie op Energie (volgens GPRS) 'goed' tot 'zeer goed'. Vrijstaande woningen met een EPC van ca 0,15 (75% onder de landelijke norm van 0,6) zijn te realiseren met verschillende maatregelpakketten.

Door het toepassen van een hoge Rc (isolatie) waarde voor dak- en wandplaten in combinatie met een uitgekiende ruimteverwarming en zonneboiler wordt als uitgangspunt een EPC-waarde behaald van 0,4 (dit komt overeen met de EPC uit het toekomstige bouwbesluit, d.d. 2015). Hiernaast wordt aan toekomstige kopers een aanvullend pakket aan bouwkundige en installatietechnische voorzieningen aangeboden waarmee de EPC waarde van de eigen woning wordt geoptimaliseerd tot een EPC van 0,15. Om deze EPC te bereiken zijn verschillende combinaties mogelijk tussen bouwtechnische (passieve) en installatietechnische (actieve) maatregelen, zie tabel 8. Hierdoor ontstaat een bandbreedte waarbinnen de ontwikkelaar in overleg met de koper de EPC van hun woning verder zal optimaliseren tot een waarde van 0,15.

Omschrijving	'Passief'	'Actief#1'	'Actief#2'
Bouwkundig			
SBR details	✓	✓	✓
energiezuinig			
Rc begane grondvloer [m2K/W]	7,5	6	6
Rc dichte geveldelen [m2K/W]	7,5	6	6
Rc hellend/plat dak [m2K/W]	8	7	7
Uraam [W/m2K]	1,1	1,1	1,1
Zonwering	✓	✓	✓
Installaties			
Toestel ruimteverwarming	Ind. HR107	Hybride HR/WP* (bijv coolcube)	Ind. WP (opp.waterbron; bijv Itho wpu)
Aanvoertemperatuur Toestel warmtapwater	LT-vloer Ind. HR107	LT-vloer Hybride HR/WP (bijv coolcube)	LT-vloer Ind. WPcombi (bijv Itho wpu)
Douchewater wtw	✓	✓	
Ventilatiesysteem	CO₂-gestuurd (bijv ducotronic; elektr gestuurde roosters)	CO₂-gestuurd (bijv ducotronic; elektr gestuurde roosters)	CO₂-gestuurd (bijv ducocomfort; zr roosters)
Koeling	x	✓	✓
Zonneboiler [m2]	6	x	x
ZB ook voor ruimteverwarming	✓	x	x
PV [m2; 125 Wp]	20	30	30
EPC-indicatie excl. PV	0,35	0,37	0,37
EPC-indicatie incl. PV	0,16	0,16	0,16

Figuur 8. maatregelpakketten voor vrijstaande woningen.

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat energieneutraal bouwen voor een wijk met uitsluitend vrijstaande woningen kostentechnisch niet haalbaar is. Deze optie is dan ook buiten beschouwing gelaten.

- Inrichting natuur, oevers en water

Door BTL Advies is in oktober 2011 een ecologisch inrichtingsadvies afgegeven voor de inrichting van het gebied met inbegrip van de oevers, zie bijlage D. Het ecologisch inrichtingsadvies geeft hiernaast uitgangspunten voor een verantwoorde realisatie en beheer binnen het projectgebied. Aldus wordt een ruimtelijke structuur gecreëerd voor de inheemse flora en fauna, hetgeen beantwoordt aan ambitieniveau B. In het Stedenbouwkundig plan is aangegeven hoe en op welke wijze de oevers zijn ingericht en welke voorzieningen worden getroffen om de flora en fauna te optimaliseren. Buurtschap Nieuw Calslagen wordt als zodanig gemarkeerd door een natuurlijke, groene uitstraling met gebiedseigen begroeiing (o.a. kastanjabomen, wilgen en elzen) beukenhagen, natuurvriendelijke oevers en plasbermen.

Op en rondom het huidige kerkhof zijn diverse bomen aanwezig ouder dan 50 jaar. In lijn met de ecologische studie die BTL verricht heeft, worden gebiedseigen bomen behouden, waarbij een belangrijk aandachtspunt de (huidige) grondcondities en waterstand is. In nader overleg met het Hoogheemraadschap wordt bepaald hoe met de huidige waterstanden dient te worden omgegaan om ervoor te zorgen dat de huidige begroeiing blijft behouden.

Op het eiland in de Westeinderplassen wordt de inrichting van het natuurgebied aan de westzijde geoptimaliseerd zodat alleen gebiedseigen begroeiing aanwezig is en met houtwalletjes de ecologische waarde wordt vergroot. Vanaf de openbare kade, die bereikbaar is via de openbare route langs het kerkhofje, kan de volgroeïing van dit natuurgebiedje worden gevolgd.

De oevers langs de nieuw te graven Breggevaart worden op natuurvriendelijke wijze ingericht met aandacht voor behoud van de oude bomen op het kerkhof. Langs oevers aan de zijde van de Westeinderplassen wordt zoveel als mogelijk met plasbermen gewerkt. Aldus wordt een broedplaats gerealiseerd voor tal van vissen, vogels en overige dieren.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt nog een aanvullend flora en fauna onderzoek uitgevoerd door BTL om de aanwezigheid van (en soort) vleermuizen vast te stellen. Mede hierop gebaseerd worden indien nodig nog aan gebouwen extra voorzieningen getroffen voor vleermuizen en zwaluwen (nestkasten).

- Materiaalgebruik

Binnen het project wordt voor de realisatie van elementen in openbaar gebied en op particulier terrein gebruik gemaakt van duurzame materialen.

3.6.4 Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (Waternet) hebben reeds input geleverd op Nieuw Calslagen via de inspraakprocedure van het Masterplan Herenweg. Nieuw Calslagen ligt deels in de kernzone van de aanwezige waterkering. Hierdoor worden eisen gesteld aan de inrichting van oevers en het graven van watergangen en gelden eisen voor (bebouwing van) de waterkering. Dwars door het plangebied van Nieuw Calslagen ligt (van oudsher) een waterkering, welke omwille van de planontwikkeling omgelegd moet worden naar de Herenweg. In feite is de omlegging overigens al gerealiseerd bij de herinrichting van de Herenweg en moet hiermee samenhangend de grenswijziging nog officieel worden vastgelegd. Momenteel wordt de procedure om tot een grenswijziging te komen besproken met de waterbeheerders.

Voor de hoeveelheid water in het plangebied geldt als eis dat minimaal 15% van de toegevoegde hoeveelheid verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. Het totale oppervlak aan verharding bedraagt 4.526 m² (bebouwing 3.158 m²; wegen 1.368 m²), het huidige oppervlak niet meegeteld. In totaal wordt een hoeveelheid van 2.222 m² open water toegevoegd waarmee de eis van 15% (679 m²) zeer ruim wordt overschreden.

3.6.5 Flora en faunawet

Het plan voorziet in een krachtige groenstructuur met minimaal 5 % groen geconcentreerd op deellocaties (het eiland en rondom het kerkhof). Er wordt in de volgende fase nog aanvullend ecologisch onderzoek gedaan om de aanwezigheid van met name vleermuizen daadwerkelijk vast te stellen. Mochten er vleermuizen worden aangetroffen wordt aanvullend en afhankelijk van de soort een plan gemaakt hoe ermee wordt omgegaan.

3.6.6 Bodem/hergebruik (secundaire bouwstoffen en grond)

Uit verkennende bodemonderzoeken van T&A Survey op Herenweg 60a en 64 (beiden uit maart 2007) is gebleken dat de bodem op met name Herenweg 64 zwak puinhoudend is, waarbij lokaal een sterk sintelhoudende laag is aangetroffen. De bodem op Herenweg 60a is lokaal licht puinhoudend. . Op het maaiveld zijn zintuiglijk geen asbesthoudende deeltjes aangetroffen.

De bodem op Herenweg 60a is hoogstens licht verontreinigd, aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De (puinhoudende) bovengrond en de sintelhoudende bodemlaag van Herenweg 64 is matig tot sterk verontreinigd met diverse metalen. Er is vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Om hierover zekerheid te verkrijgen dient volgens de Wbb een nader bodemonderzoek plaats te vinden naar de omvang van deze matig tot sterke verontreinigingen. Dit nader onderzoek kan achterwege blijven indiende provincie een BUS-melding wordt ingediend voor het uitvoeren van een bodemsanering.

De bodemonderzoeken zijn 5 jaar geldig.

Op de kavel van de familie Van der Veldt, alsmede op het Rijksmonument het kerkhofje van Calslagen zijn nog geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de kavel van familie Van der Veldt is nog een bodemonderzoek noodzakelijk om te beoordelen of de kavel geschikt is voor de beoogde bestemming. Een begraafplaats is in de regel als verdacht te beschouwen vanwege de mogelijke aanwezigheid van zware metalen in de bodem, aangezien er vooralsnog geen graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn wordt een bodemonderzoek hier op voorhand niet noodzakelijk geacht. De bodemonderzoeken worden uitgevoerd tijdens bestemmingsplanprocedure.

Nadat de bouwvergunning is afgegeven worden de binnen het plangebied aanwezige opstallen gesloopt en wordt de bodem gesaneerd om aan de beoogde bestemming te voldoen.

De eventueel tijdens het bouwrijp maken vrijkomende grond is buiten de herkomstlocatie niet zondermeer toepasbaar. Daarvoor dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit plaats te vinden.

3.6.7 Milieuzonering

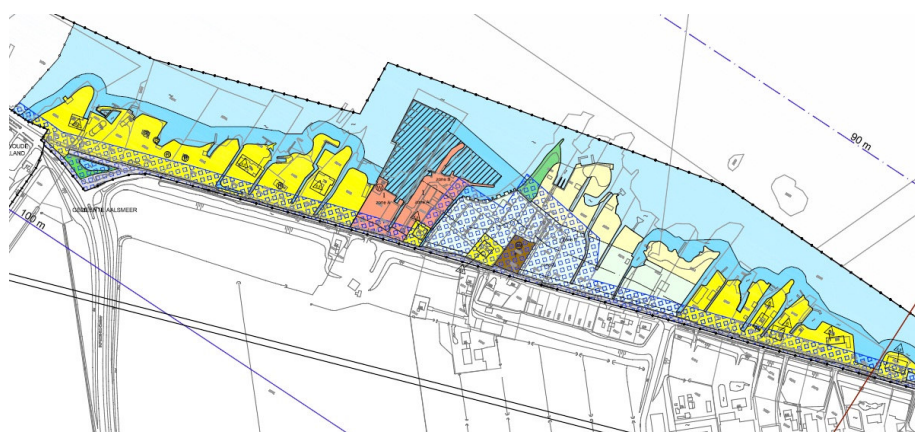
Aan de westzijde van het plangebied is een (voormalig kassen)bedrijf aanwezig waarop de bestemming jachthaven rust. Een milieuvergunning voor een jachthaven is tot op heden echter niet aangevraagd, het bedrijf komt dan ook niet als jachthaven voor in het gemeentelijk milieu informatiesysteem.

In het Groene Boekje van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" wordt voor een jachthaven een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk of rustig buitengebied vermeld vanwege het milieuaspect geluid (milieucategorie 3.1). Afwijking van deze richtafstand is mogelijk mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat het bedrijf in de nieuwe situatie kan blijven voldoen aan de standaard geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit (50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode).

Momenteel vindt overleg plaats tussen de eigenaar en ontwikkelaar omdat de eigenaar van de aangrenzende kavel via inspraak op het Masterplan inspraak potentiële bezwaren heeft geuit, maar ook heeft aangegeven interesse te hebben om op zijn grondgebied aan te sluiten bij de ontwikkeling van Nieuw Calslagen. De gesprekken hierover zijn bij het opstellen van dit Visiedocument nog niet afgerond. Tijdens de bestemmingsplanprocedure zal hier en aan de eventuele planshadecomponent nader aandacht aan worden besteed.

4. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Uiterweg-Plasoevers 2005 is het vigerende bestemmingsplan voor de locatie van Nieuw Calslagen. Het gebied Calslagen heeft de bestemmingen 'agrarische doeleinden', 'riet- en oeverlanden', 'natuur' en 'woondoeleinden, niet gestapeld' in dit bestemmingsplan. Het monument ter hoogte van het voormalige kerkje is bestemd als 'begraafplaats', met nader aanduiding 'rijksmonument', hoewel dit strikt gesproken geen begraafplaats is. Tenslotte bevat het bestemmingsplan zones ten behoeve van de waterkering en de luchthaven Schiphol en een aanduiding tussen zone A en B (bebouwd/onbebouwd). In het bestemmingsplan wordt niet voorgesorteerd op de ontwikkeling van Nieuw Calslagen waardoor een planologische procedure moet worden opgestart om tot een nieuw bestemmingsplan te komen.



Figuur 9. Een uitsnede uit Bestemmingsplan Uiterweg Plasoevers

De formele procedure (de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan) wordt direct na ondertekening van de anterieure exploitatieovereenkomst opgestart. Voor vaststelling van het Bestemmingsplan is aldus de streefdatum december 2012. Vervolgens kan het Bestemmingsplan in januari 2013 in werking treden. De toetsing van de omgevingsvergunning loopt zoveel als mogelijk lijk op met de bestemmingsplanprocedure, echter kan pas formeel worden ingediend en afgegeven na inwerkingtreding van het Bestemmingsplan.

Omdat een strakke planning is gewenst zijn de volgende potentiële risico's ingeschat, welke van invloed kunnen zijn op de planning en op geld/capaciteit:

- Nieuw Calslagen ligt voor een deel in de kernzone van het (theoretische) profiel van de waterkering, die moet worden omgelegd naar de Herenweg waar hij overigens al is aangebracht ten tijde van de herinrichting van de Herenweg. Er is hiermee samenhangend een grenswijziging nodig tussen het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en het Hoogheemraadschap van Rijnland, dit wordt gerealiseerd mede in overleg met de provincie. De formele procedure van een leggerwijziging loopt gelijk op met de Bestemmingsplanprocedure maar is wel randvoorwaardelijk voor het vaststellen van het Bestemmingsplan.
- Het project voegt 18 woningen toe. In het verleden heeft het Ministerie van VROM een principe uitspraak gedaan voor het toevoegen van circa 15 woningen. In maart 2011 is een verzoek uitgegaan naar het Ministerie van Infrastructuur en Milieu om een uitspraak te doen over 19 toe te voegen woningen in Nieuw Calslagen en verdichting van de Herenweg. Hierover is, mede vanwege reorganisaties bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu nog geen uitsluitend verkregen. Wij voeren momenteel de druk op om dit proces op korte termijn af te ronden.
- Beroepsprocedures (voorlopige voorzieningen) kunnen de termijnen om tot een inwerking getreden bestemmingsplan te komen aanzienlijk verlengen. Op dit moment vindt overleg plaats tussen de ontwikkelaar en bezwaarmaker(s) die uit de inspraakprocedure van het Masterplan Herenweg naar voren is/zijn gekomen.

DEEL III. BEHEERSASPECTEN

5. Tijd

5.1 Urenplanning realisatiefase

Op basis van de plankostenscan bedragen de ambtelijke kosten maximaal € 180.000. Bij de Nota van Uitgangspunten was een bedrag van € 120.000 geraamd voor de ambtelijke kosten tot en met het Visiedocument (inclusief een aantal uren t/m fase 5). Dit bedrag was echter exclusief het feit dat het openbaar gebied in eigendom van de gemeente komt en niet als openbaar toegankelijk privaat gebied in een VvE.

5.2 Planning

De volgende planning wordt beoogd:

Maart	Visiedocument vastgesteld door B&W en raad
Maart-April	Opstellen en ondertekening anterieure overeenkomst
April	Start formele procedure Bestemmingsplan
November-December	Vaststellen Bestemmingsplan
November-December	Bouwvergunning
December - 2013	Slopen opstellen, archeologie- en bodemonderzoek, bouwrijp maken
Januari 2013	Inwerkingtreding Bestemmingsplan (uitgaande van ongewijzigde vaststelling)
2013	Start bouw

6. Financiën

6.1 Grondzaken/anterieure overeenkomsten

Met zowel Van Berkel Aannemers als de familie Van der Veldt wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Uitgangspunten:

- Belvedere is vanuit LIB en Aalsmeer de reden voor het toevoegen van woningbouw op zowel het grondgebied van Van Berkel als Van der Veldt, gezamenlijk zijnde buurtschap Nieuw Calslagen. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu verleent waarschijnlijk vanuit die Belvedèregedachte toestemming voor maximaal 19 woningen. Ook in de Nota van Uitgangspunten zijn 19 woningen opgenomen waar de gemeenteraad mee heeft ingestemd. In het Stedenbouwkundig plan zijn uiteindelijk overigens 18 woningen aan de orde.
- Cultuurhistorie = integraal onderdeel van het project. De toren en signalering in de Herenweg zijn onderdeel van het te realiseren plan op basis van de Belvedère gedachte.
- Openbaar gebied is en blijft voor iedereen toegankelijk, met uitzondering van het water dat is/blijft privaat terrein. Op initiatief van de ontwikkelaars wordt er een extra kwaliteit aan de inrichting van de openbare ruimte gegeven boven de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Aalsmeer.
- De ontwikkeling van Van der Veldt behelst de realisatie van 2 woningen met bijbehorende tuinen en 2 toegangsbruggen naar de woningen op het eiland, natuurgebied, water + overige openbare voorzieningen (toegangsweg) c.q. aansluiting hierop.
- De ontwikkeling van Van Berkel behelst de realisatie van 16 woningen met bijbehorende tuinen, water + overige openbare voorzieningen c.q. aansluiting hierop.
- Op basis van een gemeentelijke raming heeft het project voldoende opbrengstpotentie en is het een financieel uitvoerbaar planologisch besluit.
- Binnen het plangebied bevindt zich een landtong met een deel water (in eigendom van de gemeente) welke door de ontwikkelaars als recreatieve kade met ophaalbrug ingericht zal worden.

- In het plangebied zijn voorts de Herenweg en het Rijksmonument (kerkhof eo) opgenomen. De ontwikkeling van Nieuw Calslagen brengt met zich mee dat Van Berkel hiervoor de kosten voor herinrichting van het openbaar gebied op basis van de Belvédère gedachte voor zijn rekening neemt en zorgt voor aanpassing van c.q. aansluiting op de Herenweg en de openbare voorzieningen (bijvoorbeeld nutsaansluitingen en riolering tussen Nieuw Calslagen en Gaffelstraat etc.). Eventueel kan Van Berkel naar rato het profijt van Van der Veldt hiervoor een bijdrage van hem vragen.
- Het gemeentelijk monument, Herenweg 83, is particulier eigendom van een derde en valt buiten het plangebied, maar wordt -als referentie voor Nieuw Calslagen- op initiatief van en door de ontwikkelaars voor eigen rekening en risico gerenoveerd.
- Beheer en onderhoud van openbaar gebied ligt na inrichting door ontwikkelaars bij de gemeente.
- 2 Anterieuere overeenkomsten met Van der Veldt (omvang bouwkavels 3.800 m²) en met Van Berkel Aannemers (omvang bouwkavels 8.100 m²) die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Voldoet een partij niet aan zijn verplichtingen uit hoofde van de anterieuere overeenkomst, dan zal de start van de formele procedure voor de planologische besluitvorming geen doorgang vinden.
- Het planschaderisico ligt bij de ontwikkelaar(s).

Inhoudelijke punten die de gemeente met de ontwikkelaars anterieur zal overeenkomen samenhangend met het project Nieuw Calslagen:

1. Verrekening van kosten voor het opstellen van het Masterplan Herenweg naar rato het aantal woningen.
2. Afdracht Fonds Bovenwijks € 25,63 per m² uitgeefbaar terrein/bouwkavels (indicatie 11.890 m²).
3. Een bedrag voor Kunstzinnige Verfraaiing, een afdracht van 1% van bouw- en woonrijp maken, (€ 8.125) wordt door de ontwikkelaar rechtstreeks in het openbaar gebied besteed.
4. Het openbaar gebied komt na inrichting in beheer en onderhoud bij de gemeente:
 - o Voor openbaar gebied in het Bovenland geldt afkoop onderhoud 100% herstraten openbaar gebied ca 1.450 m² (€ 16,78/m²).
 - o De inrichting van het openbaar gebied brengt voor de openbare verlichting mogelijk extra beheer- en onderhoudskosten met zich mee ten opzichte van de LIOR. Hierover vindt nog overleg plaats met het cluster Beheer. Deze kosten (naar schatting € 15.000, afkoop voor 15 jaar) worden opgenomen in de Anterieuere overeenkomst.
5. Voortkomend uit het co-creatieproces/de Belvédère gedachte worden kunstzinnige elementen in het openbaar gebied (toren en signalering in Herenweg) gerealiseerd, budget € 150.000.
6. De inrichting van een openbare kade (mechanische ophaalbrug, grasveld, wandelpad, oeverbeschoeiing, zitelement, verlichting en aanlegpunten op kade, etc.).
7. De herinrichting/optimalisatie van het gemeentelijk perceel op en rondom het Rijksmonument (kerkhofje) inclusief kosten van een landschapsarchitect.
8. Woonrijp maken openbaar gebied (kade, kerkhof, kunstwerken, straatwerk) voorafgaande aan of relatief aan het begin van de realisatie van het woningbouwproject.
9. Een planning maakt deel uit van de overeenkomst.
10. Ambtelijke kosten maximaal € 180.000 met verrekenbeding.

6.2 Projectadministratie

In bijlage F is de vertrouwelijke projectadministratie opgenomen, welke onder 6.3 nader is toegelicht.

6.3 Krediet aanvraag

In het project C09 is het project Nieuw Calslagen en het Masterplan Herenweg opgenomen. Beide onderdelen zijn vanwege de nauwe samenhang met elkaar onder C09 samengebracht maar wel apart geadministreerd. Het geheel past binnen bestaand beleid (Spoorboekje, Uitwerking Gebiedsvisie), de kosten worden vergoed door derden.

Voor het project C09 is bij de Nota van Uitgangspunten Nieuw Calslagen in Fase 1 een krediet toegekend van € 120.000 voor ambtelijke uren tot en met het einde van het project, ervan uitgaande dat het openbaar gebied bij de Vereniging van Eigenaren zou worden ondergebracht. De benodigde kosten voor Fase 3,4 en 5 van het project Nieuw Calslagen zijn, door de veranderde eigendomssituatie van het openbaar gebied, aangepast en in bijgaande kredietaanvraag gewijzigd. Inmiddels is het Visiedocument Nieuw Calslagen gereed voor vaststelling en wordt Fase 2 afgerond. In totaal heeft Fase 1 en 2 van het project Nieuw Calslagen € 100.000 gekost, door de ontwikkelaar is inmiddels € 78.000 aanbetaald.

Op basis van de Plankostenplan (ontwerpregeling van het Bro, een berekeningsmethodiek voor de te verhalen kosten binnen een exploitatieplan) bedragen de totale ambtelijke kosten voor Fase 1 t/m 5 van het project Nieuw Calslagen € 180.000, dit bedrag wordt opgenomen in de Anterieure overeenkomst.

Voor het project C09 is bij de Nota van Uitgangspunten Nieuw Calslagen (Fase 1, Spoorboekje Projecten) een krediet toegekend van € 120.000 voor ambtelijke uren tot en met het einde van het project, ervan uitgaande dat het openbaar gebied bij de Vereniging van Eigenaren zou worden ondergebracht. De kosten voor het opstellen van het Masterplan bedragen € 85.000.

Inmiddels is het Visiedocument Nieuw Calslagen gereed voor vaststelling en wordt Fase 2 afgerond. In totaal is in Fase 1 en 2 voor Nieuw Calslagen € 100.000 aan interne uren besteed en is door de ontwikkelaar € 78.000 vergoed. In dit bedrag zijn de kosten voor het Masterplan Herenweg niet opgenomen.

De kosten van het Masterplan Herenweg worden in de Anterieure overeenkomsten van alle initiatiefnemers opgenomen en aldus naar rato aan de initiatieven binnen het plangebied doorberekend. Ook voor het project Nieuw Calslagen worden alle kosten in rekening gebracht bij de betreffende ontwikkelaars, waarbij in relatie tot het aantal bouwkavels ook een (groot) deel van de kosten van het Masterplan Herenweg voor hun rekening komt.

Voorgesteld wordt nu voor C09 het bestaande krediet van €120.000 af te sluiten. Voor fase 3, 4 en 5 van het project Nieuw Calslagen en voor het Masterplan Herenweg wordt een nieuw krediet aangevraagd van € 492.200. Voor Nieuw Calslagen is een uitbreiding van de ambtelijke uren opgenomen omdat het openbaar gebied naar de gemeente toekomt, ook zijn de nodige afdrachten opgenomen. De besteding van het krediet is als volgt:

- Ambtelijke begeleiding van Nieuw Calslagen fase 3 en 4 incl. planologische procedure € 80.000.
- Afdracht Fonds Bovenwijks € 305.000.
- Afdracht Beheer openbaar gebied € 24.500.
- Masterplan Herenweg, € 82.700.

Het totaaloverzicht is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage. In fase 5 wordt voor Nieuw Calslagen verantwoording afgelegd over de besteding van kredieten. Uit het financiële overzicht blijkt dat op het project C09 in beginsel een negatieve eindwaarde is voorzien van € 7.531 welke wordt veroorzaakt door negatieve rente op de boekwaarde van met name het Masterplan. Om deze kosten te drukken kan met toekomstige initiatiefnemers een extra rentevergoeding worden afgesproken.

7. Organisatie

De gemeente heeft een intern planteam ingesteld om zaken terug te koppelen naar diverse disciplines. In het operationele projectteam zitten zowel de projectleiding van de gemeente als die van de ontwikkelaar. Zaken met betrekking tot het openbare gebied worden besproken in een planteam Civiele techniek. Er wordt geen stuurgroep ingesteld. Indien nodig vindt er overleg plaats.

8. Communicatie en participatie

8.1 Stedenbouwkundig plan

Binnen de context van het Masterplan zijn in juni 2011 de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor Nieuw Calslagen gepresenteerd. Daarop hebben bewoners inspraakreacties aangeleverd die zijn meegenomen bij het op te stellen Visiedocument. Ook zijn bewoners destijds in kennis gesteld van het Startdocument en de Nota van uitgangspunten voor Nieuw Calslagen.

In november heeft de architect BFAS vervolgens het Stedenbouwkundig plan Nieuw Calslagen gepresenteerd en heeft het document een maand ter inzage gelegen op het gemeentehuis.

Omwonenden hebben aldus ruim de gelegenheid gehad in het voortraject mee te denken en een inspraakreactie te leveren. De inspraakreacties zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het Stedenbouwkundig plan. Als bijlage E1 bij dit Visiedocument is een overzicht opgenomen van de Nota van Inspraak met bijbehorende (re)actie.

8.2 Co-creatieproces

Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de cultuurhistorische context van het oude Calslagen en wat hiertoe in het openbaar gebied van het nieuwe Calslagen wordt ontwikkeld maakt deel uit van het co-creatieproces dat in november jl. is opgestart. In het Stedenbouwkundig plan zijn randvoorwaarden opgenomen voor de uit te werken elementen in het openbaar gebied:

- Een ruimtelijk element op het kerkhof markeert straks de historische gelaagdheid van de plek, waarbij het volume van de vroegere kerktoren aanleiding vormt voor de contouren van het object.
- Een openbare plek aan het water als rust en uitzichtpunt.
- De kruising tussen de historische handelsroute die de Herenweg vanouds kenmerkte en de Breggevaart wordt gemarkeerd in de Herenweg.

Bij het co-creatieproces zijn omwonenden, de wijkraad, Stichting Oud Aalsmeer, de Kunstadviescommissie en overige belangstellenden betrokken. Fase 1 en 2 van dit proces wordt begeleid door de Cultuurcompagnie Noord-Holland (voormalig Cultureel Erfgoed NH).

De globale opzet van het co-creatieproces is toegevoegd als bijlage E2. Hierbij is de fasering en planning als volgt:

Fase 1: Verzamelen historische gegevens en verhalen/filmpjes van (oud) bewoners

Fase 2: Het verwerken van input tot ideeën,

Definiëren van de opdracht en uitvraag naar landschapsarchitect(en)/kunstenaar(s), welke zich presenteren.

Fase 3: Keuze van één kunstenaar die een schetsontwerp maakt waarmee de cultuurhistorie van Calslagen wordt versterkt.

Fase 4: Uitvoering in 2013, gelijk op lopend met de bouw van de eerste woningen in Nieuw Calslagen.

Naar verwachting wordt omstreeks april/mei 2012 fase 3 afgerond.

Bijlagen:

- A. Indicatieve plankaart/beoogd gebruik met oppervlakten
- B. Startdocument d.d. mei 2011
- C. Nota van uitgangspunten d.d. mei 2011
- D. Stedenbouwkundig plan met bijlagen:
 - Archeologisch onderzoek, Hollandia, 2011
 - Flora en fauna onderzoek, BTL Advies d.d. 2011
 - Visie ecologische oevers, BTL Advies d.d. 2011
 - Memo duurzaamheid Nieuw Calslagen, W/E Adviseurs, d.d. 2011
 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 64, T&A Survey, 2007
 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 60A, T&A Survey, 2007
 - Nieuw Calslagen, toekomstig erfgoed, Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2011
- E. Communicatie:
 - 1. Nota van inspraak en beantwoording Stedenbouwkundig plan Nieuw Calslagen
 - 2. Co-creatieproces cultuurhistorie
- F. Projectadministratie (vertrouwelijk)

A. Indicatieve plankaart/beoogd gebruik met oppervlakten

B. Startdocument Nieuw Calslagen d.d. mei 2011

Bijlage C. Nota van uitgangspunten Nieuw Calslagen d.d. mei 2011

- D. Stedenbouwkundig plan met bijlagen:**
- Archeologisch onderzoek, Hollandia, 2011
 - Flora en fauna onderzoek, BTL Advies d.d. 2011
 - Visie ecologische oevers, BTL Advies d.d. 2011
 - Memo duurzaamheid Nieuw Calslagen, W/E Adviseurs, 2011
 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 64, T&ASurvey, '07
 - Verkennend bodemonderzoek Herenweg 60A, T&ASurvey, '07
 - Cultuurhistorie Calslagen, Cultureel Erfgoed Noord-Holland

- E. Communicatie:**
- 1. Nota van inspraak en beantwoording Stedenbouwkundig plan Nieuw Calslagen**
 - 2. Co-creatieproces, Cultureel Erfgoed Noord-Holland, 2011**

F. Projectadministratie (vertrouwelijk)